

**Absender  
Hochbau**

**Drucksachen-Nr.**

**0251/2025**

**öffentlich**

## **Anfrage**

**der FWG-Fraktion vom 25.03.2025**

**zur Sitzung:  
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft am 06.05.2025**

### **Tagesordnungspunkt**

### **Schriftliche Anfrage der FWG-Fraktion vom 25.03.2025 zur Sanierung der IGP**

#### **Inhalt:**

Mit Schreiben vom 25.03.2025 bittet die FWG-Fraktion um Beantwortung von Fragen bezüglich der Sanierung der IGP zur Sitzung des Ausschusses für Schule und Gebäudewirtschaft am 06.05.2025.

Das Schreiben der FWG-Fraktion ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

### **Frage 1**

Wie hoch wären die Sanierungskosten für die IGP, wenn der bestehende Gebäudekomplex in seiner Aufteilung im Prinzip beibehalten und auf Raumaufteilungen für neue pädagogische Konzepte und die Anwendung des Musterraumprogramms verzichtet oder auf eine mögliche spätere Erweiterung verschoben würde?

### **Antwort**

Es wird grundsätzlich bei der Generalinstandsetzung von einer Kernsanierung ausgegangen, wodurch die Raumaufteilung nicht unbedingt der entscheidende Kostentreiber ist. Die Kosten für die Generalinstandsetzung des Hauptgebäudes sind in Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im aufgeführt. Ein eventueller neuer Anbau als Ersatz für den vorhandenen Anbau und zur Deckung der Fehlflächen ist separat ausgewiesen. Ohne weitere Planung können keine genaueren Kosten benannt werden. Wie im folgenden Text noch beschrieben wird, scheint eine Sanierung nicht sinnvoll bzw. umsetzbar, ohne Kompromisse einzugehen.

Grobschätzung Kostenrahmen für die Generalinstandsetzung gemäß Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Stand Q3/2024, ohne Interim, (Indexierungen sind zu beachten)

Hauptgebäude:	162.740.000 € brutto
Sporthalle:	11.030.000 € brutto
Neuer Erweiterungsbau (Neubau und Abbruch Anbau Süd):	34.180.000 € brutto
Gesamt:	207.940.000 € brutto

Der bei einer Generalinstandsetzung notwendige Interim beläuft sich auf 64.130.000 € brutto Stand Q3/2024 (Indexierungen sind zu beachten).

### **Frage 2**

Gibt es nähere Informationen zu vorhandenen Schadstoffen. Um welche handelt es sich? Bestehen lediglich Vermutungen oder gibt es konkrete Feststellungen?

### **Antwort**

Im Zuge von Planungen an Gebäuden wird standartmäßig ein Schadstoffkataster erstellt. Hierfür werden systematisch Baustoffproben entnommen, auf Schadstoffe untersucht und erfasst. Dies ist notwendig um bei baulichen Maßnahmen entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen. Auch für die IGP liegt ein Schadstoffkataster von einem beauftragten Gutachterbüro vor. Es wurden an verschiedenen Stellen Asbest, PCB, PAK, KMF und Schwermetalle festgestellt. Eine Nutzergefährdung ist aufgrund der detektierten schadstoffhaltigen Materialien nicht abzuleiten. Die Schulleitung ist über die Funde informiert.

Eine Entscheidung zum Gebäuderückbau kann anhand der vorgefundenen schadstoffhaltigen Baumaterialien nicht abgeleitet werden, da diese nach jetzigem Kenntnisstand vollständig aus dem Gebäude entfrachtet werden können. Dieser Umstand wurde bei der Prüfung von EY berücksichtigt.

### **Frage 3**

Welche Expertise ist beim beauftragten Gutachter Ernst & Young über derartige Projekte vorhanden? Wurden Sonderfachleute bei der Begutachtung eingesetzt?

### **Antwort**

Die Stadt wird durch die Ernst & Young Real Estate GmbH (EY RE) beraten. Die EY RE ist eine deutschlandweit führende und unabhängige Immobilien- und Infrastrukturberatungsgesellschaft mit umfassender Expertise in der vorliegenden Thematik. Seit über 30 Jahren berät EY RE die öffentliche Hand sowie die Privatwirtschaft in strategischen, baulichen und technischen Fragestellungen, wie in dem vorliegenden Fall. Das Unternehmen verfügt über eine umfassende Schulbauerfahrung mit einer Vielzahl an ArchitektInnen und IngenieurInnen im Team. Die Eignung wurde im Rahmen des öffentlichen Vergabeverfahrens positiv bewertet und bestätigt. Wo es notwendig war (z.B. Schadstoffuntersuchung) wurden Gutachten von Seiten der Verwaltung bei Fachbüros eingeholt.

### **Frage 4**

Das mit der Umplanung und Erneuerung der IGP von 1996-2016 beauftragte Architektenbüro äußert sich im Kölner Stadtanzeiger vom 12.03.25 über den baulichen Zustand der IGP. Die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse ließen, wie es heißt, nicht auf einen Zustand des Gebäudes schließen, der einen Neubau rechtfertige.

Trotz der vor knapp 10 Jahren erfolgten Teilsanierung des Gebäudes, insbesondere der Fassade, kommen die Gutachter jetzt zu dem Ergebnis, dass wesentliche Gebäudeteile innerhalb eines Zeitraums von 1-10 Jahren zu erneuern sind. Das wirft Fragen auf.

### **Antwort**

Ein etwaiger Neubau wird nicht allein durch den Zustand des Gebäudes entschieden. In der erfolgten Machbarkeitsuntersuchung wurde vielmehr untersucht, ob das Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen sanierbar ist. Es wurde analysiert, ob die Anforderungen an das zukünftige Schulgebäude umsetzbar sind und sich ein zukunftsfähiges Schulgebäude erstellen lässt. Diese Anforderungen umfassen insbesondere den Inklusionsgedanken, den Nutzerbedarf (Raum- und Flächenbedarf), die pädagogischen Anforderungen einer inklusiven Cluster-Schule sowie bauliche und technische Anforderungen der Stadt Bergisch Gladbach an Schulgebäude. Das Ergebnis ist, dass die Anforderungen in Summe bei einer Sanierung des Gebäudes nicht vollständig umsetzbar sind. Dem folgend erscheint eine Sanierung nach aktuellen Erkenntnissen nicht sinnvoll bzw. umsetzbar ohne Kompromisse einzugehen und die Anforderungen den Gegebenheiten anzupassen. Insgesamt wurde eine objektive und ergebnisoffene Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ist anhand konkreter Rahmenbedingungen und Vorgaben erfolgt und soll die Stadt Bergisch Gladbach in die Lage versetzen, anhand ihrer Prioritäten und Ziele eine Entscheidung hinsichtlich der möglichen Varianten zu treffen.

Hinsichtlich der zuletzt erfolgten Sanierungsmaßnahmen scheint nicht der aktuelle Informationsstand vorzuliegen. Dach, Fassade und viele Ausbauelemente werden aktuell bis mittelfristig das Ende ihrer durchschnittlichen Lebensdauer erreichen und somit zum Zeitpunkt der Fertigstellung einer Sanierung in >10 Jahren bereits den Zeitpunkt

überschritten haben. Dies kann durch den aktuellen baulichen Zustand sowie den Zeitpunkt der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bestätigt werden. Die Sanierung der Fassade inklusive Fenster und Verschattungsanlagen ist in 6 Bauabschnitten zwischen 1998 und 2008 erfolgt. Insbesondere energetische Anforderungen z.B. an Fassaden und Fenster, haben sich seit 2008 geändert und sind im Falle einer Generalinstandsetzung zu erfüllen.